



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B VED MØNTEN

ÅRSRAPPORT

2011/12

13. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 17/09 2012

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-18
Andelskroneberegning	18
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S Ejendom: Ejendom: Matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København CVR-nr.: 21 77 28 87 Stiftet: 29. marts 1999 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Niels Juul, formand Steen E. Petersen Henrik Pagel Iwan Christoffersen Dirch B. Madsen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. 1602 København V Allan Rigelsø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011/12 for A/B Ved Mønten.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 29. august 2012

Administrator:





Allan Rigelsø
Boligadministratorerne A/S


Bestyrelse:



Niels Juul
Formand

Steen E. Petersen

Henrik Pagel

Iwan Christoffersen

Dirch B. Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Ved Mønten

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ved Mønten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 19, og budgettallene i resultatopgørelsen.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejl-information.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejl-information i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

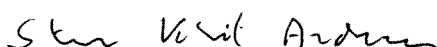
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. august 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ved Mønten anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²		
Andelslejligheder.....	108	8.553,00		
Udlejede lejligheder.....	22	1.774,00		
Erhvervslejligheder.....	12	673,00		
Kælderlejligheder, fremgår ikke særskilt af BBR-oplysningerne.....	22	394,00		
	164	11.394,00		
Grundareal i m ²		4.127,00		
			kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
Nøgletal			andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.692	8.777		
Valuarvurdering.....	13.095	9.830		
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.908	4.435		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	-4.878			
Foreslået andelsværdi.....	7.800			
Reserver uden for andelsværdi.....	126			
				kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....				500
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....				476
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....				532
Omkostninger m.v. i %				
Vedligeholdelsesomkostninger.....				19%
Øvrige omkostninger.....				20%
Finansielle poster, netto.....				22%
Afdrag.....				39%
				100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....				75%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2007/08 = index 100).....	106,00	106,00	106,00	100,00	100,00
Antal resterende lejelejligheder.....	22,00	25,00	26,00	28,00	29,00
Andelskrone.....	26,00	26,79	27,97	29,25	32,80
Vedtaget på generalforsamlingen.....		26,00	26,00	28,00	30,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9, 2300 København S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af 3 udlejede lejligheder som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 2.038. Derudover har foreningen i året foretaget ekstraordinært afdrag på sine lån, og udgiften hertil har udgjort tkr. 130, hvilket er udgiftsført i resultatopgørelsen, ligesom der har været flere udgifter til blikkenslager end budgetteret.

Årets resultat anses under hensynstagen til ovenstående for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ved Mønten for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af foreningens ejendom til dagsværdi. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger
- Indregning af hensættelser til fremtidig vedligeholdelse og forbedringsarbejder i balancen. Disse hensættelser blev alene tidligere indregnet i forbindelse med andelskroneberegningen.

Bestyrelsen har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommen til dagsværdi, idet det er bestyrelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, og således at det giver et mere retvisende billede af foreningens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 61.466 tkr., som kan henføres til opskrivning på ejendommen, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2012 er forøget med 61.466 tkr.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler.....	10 år	0 %
It-netværk.....	10 år	0 %
Dørtelefon.....	10 år	0 %

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 20.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2011/12 kr.	Regnskab 2010/11 tkr.	(ej revideret) Budget 2011/12 tkr.
Andelsboligafgift.....		4.227.847	4.130	4.148
Lejeindtægter.....	1	1.156.201	1.214	1.374
Andre indtægter.....	2	174.116	190	119
Solgte lejligheder.....		2.037.798	845	0
INDTÆGTER I ALT.....		7.595.962	6.379	5.641
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-491.110	-454	-474
Forbrugsafgifter.....	4	-651.136	-648	-685
Renholdelse/gårdmandsløn.....	5	-347.341	-373	-375
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-1.847.732	-1.851	-835
Foreningsomkostninger.....	7	-360.858	-322	-316
Afskrivninger.....		-35.694	-42	-42
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-72.573	-84	-84
OMKOSTNINGER I ALT.....		3.806.444	3.774	2.811
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		3.789.518	2.605	2.830
Finansielle indtægter.....	8	10.813	2	3
Prioritetsrenter.....	16	-2.092.103	-2.127	-2.103
Finansielle omkostninger.....	9	-130.281	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.211.571	-2.125	-2.100
RESULTAT FØR SKAT.....		1.577.947	480	730
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.577.947	480	730
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		3.806.335	707	730
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.228.388	-227	0
I ALT.....		1.577.947	480	730

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	112.000.000	50.534
IT-netværk.....	10	316.331	387
Driftsmateriel, vaskeri.....	10	89.552	103
Dørtelefon.....	10	144.163	166
Materielle anlægsaktiver.....		112.550.046	51.190
ANLÆGSAKTIVER.....		112.550.046	51.190
Periodeafgrænsningsposter.....	11	146.398	88
Mellemregning, andelshavere.....		3.110	0
Tilgodehavende boligafgift.....		4.221	0
Forsikringsager.....		141.903	50
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		12.500	9
Indestående, Grundejernes Investeringfond § 18b.....		0	373
Tilgodehavende, særforbedring ved lejelejlighed.....		130.428	130
Varmeregnskab.....	12	138.172	179
Antenneregnskab.....	13	15.995	15
Internetregnskab.....	14	335.470	242
Tilgodehavender.....		928.197	1.086
Kasse- og girobeholdninger.....		612	3
Indestående i Jyske Bank.....		0	1.651
Indestående i Danske Bank.....		34.235	29
Likvide beholdninger.....		34.847	1.683
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		963.044	2.769
AKTIVER.....		113.513.090	53.959

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andelskapital.....		2.565.900	2.486
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		61.465.846	0
Overført overskud.....		5.722.602	5.221
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15	69.754.348	7.707
Hensat til vedligeholdelse mv.....		1.075.888	0
EGENKAPITAL.....		70.830.236	7.707
Prioritetsgæld.....	16	40.208.724	44.015
Indvendig vedligeholdelse.....	17	512.942	545
Forudbetalt leje og deposita.....		1.168.332	1.156
Langfristede gældsforpligtelser.....		41.889.998	45.716
Forudbetalt boligafgift.....		14.889	70
Kassekredit, Jyske Bank (max. kr. 1.000.000).....		84.393	0
Skyldige omkostninger.....	18	687.324	465
Mellemregning administrator.....		6.250	1
Kortfristede gældsforpligtelser.....		792.856	536
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		42.682.854	46.252
PASSIVER.....		113.513.090	53.959
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Andelskroneberegning	21		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	889.884	968	
Lejeindtægt, erhverv.....	357.752	348	
Rydning af lejemål.....	-7.500	-43	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	-83.935	-59	
	1.156.201	1.214	
Andre indtægter			2
Lejeindtægt, kælderrum.....	70.172	71	
Vaskeriindtægter m.v.....	98.244	98	
Ventelistegebyrer.....	5.700	7	
Andre indtægter.....	0	14	
	174.116	190	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	396.280	375	
Forsikringer.....	94.830	79	
	491.110	454	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	232.946	203	
Vandafgift.....	311.688	350	
Elektricitet.....	106.502	95	
	651.136	648	
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Ejendomsservice.....	119.608	135	
Trappevask.....	159.096	149	
Øvrig renholdelse.....	51.219	24	
Vinterberedskab.....	17.418	65	
	347.341	373	

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Blikkenslager.....	1.082.438	635	
Murer.....	327.493	121	
Tømrer og snedker.....	2.975	51	
Elektriker.....	90.457	141	
Maler.....	6.875	601	
Centralvarmeanlæg.....	27.411	27	
Låseservice.....	25.501	25	
Vaskeriudgifter.....	4.316	5	
Glarmester.....	2.463	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	16.091	165	
Kloakarbejde.....	169.188	0	
Fælleshus.....	101.142	3	
Bygningsmateriale.....	40	1	
Elevatorservice.....	69.868	76	
Renovering opgange, tilbageført rest hensættelse.....	-78.526	0	
	1.847.732	1.851	
Foreningsomkostninger			7
Administration.....	154.986	150	
Moms af administration.....	38.747	19	
Handelsværdiurdering.....	13.125	7	
Revision.....	37.000	36	
Opstilling og trykning af regnskab, BDO.....	3.750	4	
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	35.219	34	
Revision, tidligere år.....	1.250	0	
PBS og Dataløn.....	9.758	10	
Telefon-/internetudgifter.....	9.551	7	
Kontorartikler m.v.....	6.170	4	
Småanskaffelser.....	889	0	
Porto og gebyrer.....	16.876	12	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	14.337	2	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	19.200	16	
Arkitekt.....	0	21	
	360.858	322	
Finansielle indtægter			8
Renteindtægter Gl.....	10.813	2	
	10.813	2	
Finansielle omkostninger			9
Pengeinstitutter.....	23	0	
Kurstab ved ekstraordinært afdrag prioritetsgæld.....	130.258	0	
	130.281	0	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					10
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel	IT-netværk	Dørtelefon	
Kostpris 1. juli 2011.....	50.534.154	196.969	582.512	221.789	
Kostpris 30. juni 2012.....	50.534.154	196.969	582.512	221.789	
Opskrivninger 1. juli 2011.....	0	0	0	0	
Årets opskrivninger.....	61.465.846	0	0	0	
Opskrivninger 30. juni 2012...	61.465.846	0	0	0	
Afskrivninger 1. juli 2011.....	0	93.905	195.913	55.447	
Årets afskrivninger.....	0	13.512	70.268	22.179	
Afskrivninger 30. juni 2012...	0	107.417	266.181	77.626	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....	112.000.000	89.552	316.331	144.163	
			2012 kr.	2011 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter					11
Bygningsforsikring.....			115.238	67	
Guldager.....			21.019	20	
Erhvervsforsikring.....			293	1	
DONG energy.....			9.848	0	
			146.398	88	
Varmeregnskab					12
Afholdte varmeudgifter.....			634.595	642	
Energimærke.....			37.440	37	
Aconto varmeindbetalinger.....			-533.863	-500	
			138.172	179	
Antenneregnskab					13
Antenne primo.....			14.272	10	
Aconto indbetalt serviceydelser antenne.....			-186.278	-154	
Afholdte serviceydelser antenne.....			188.001	159	
			15.995	15	
Internetregnskab					14
Internet primo.....			241.452	164	
Aconto indbetalt IT.....			-141.850	-140	
Afholdte IT-udgifter.....			165.600	166	
Afskrivninger IT-Netværk.....			70.268	52	
			335.470	242	

NOTER

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital					15
Egenkapital 1. juli 2011.....	2.486.400		5.220.543	7.706.943	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-2.228.388	-2.228.388	
Tilgang andelskapital.....	79.500			79.500	
Afdrag på prioritetsgæld.....			3.806.335	3.806.335	
Opskrivning af foreningens ejendom.....		61.465.846		61.465.846	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.....			-1.075.888	-1.075.888	
Egenkapital 30. juni 2012.....	2.565.900	61.465.846	5.722.602	69.754.348	

Prioritetsgæld

16

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 1	7.000.000	6.406.461	192.744	257.715	6.213.717	6.613.020
BRF 2	25.207.000	22.299.598	3.613.591	1.122.519	18.686.007	19.474.344
BRF 3	15.309.000	15.309.000	0	711.869	15.309.000	17.162.308
		44.015.059	3.806.335	2.092.103	40.208.724	43.249.672

Lån nr. 1: Er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 21 år og 6 mdr. og en rente på 3,42 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2014.

Lån nr. 2: Er et kontantlån med en restløbetid på 22 år og 9 mdr. og en rente på 4,43 %.

Lån nr. 3: Er et 4 % stående lån med en restløbetid på 4 år og 6 mdr.

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Indvendig vedligeholdelse			17
Indvendig vedligeholdelse primo.....	544.582	560	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	72.572	84	
	617.154	644	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-11.865	-67	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-92.347	-32	
	-104.212	-99	
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	512.942	545	
Skyldige omkostninger			18
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.....	40.750	39	
DONG energy.....	0	17	
ABC Rent.....	15.906	16	
Diverse omkostningskreditorer.....	0	1	
Sparholdt VVS.....	591.773	50	
Steen Meisner.....	10.438	10	
MAS.....	25.217	63	
Legeplads.....	0	119	
Renovering opgang.....	0	150	
Låsebussen.....	2.500	0	
Besam A/S.....	740	0	
	687.324	465	
Eventualposter mv.			19
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			20
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.500.000 til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.			

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

21

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 69.754.348.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	50.534.154
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	112.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommen blev d. 2. august 2012 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 112.000.000, pr. 30. juni 2012.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2012.....		69.754.348
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	112.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>112.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	43.249.672	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>40.208.724</u>	-3.040.948
Foreningens formue pr. 30. juni 2012.....		66.713.400

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{66.713.400 \times \text{andelsindskud}}{2.565.900}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 26,00. Andelsindskuddet udgør kr. 300 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2012/13 kr.	Regnskab 2011/12 kr.
Andelsboligafgift.....	4.250.000	4.227.847
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	882.000	889.884
Lejeindtægt, erhverv.....	364.000	357.752
Lejeindtægt, kælderrum.....	70.000	70.172
Vaskeriindtægter m.v.....	105.000	98.244
Ventelistegebyrer.....	6.000	5.700
Solgte lejligheder.....	0	2.037.798
Indtægter i alt.....	5.677.000	7.687.397
Ejendomsskat.....	-418.000	-396.280
Renovation.....	-235.000	-232.946
Vandafgift.....	-320.000	-311.688
Forsikringer.....	-115.000	-94.830
Elektricitet.....	-110.000	-106.502
Ejendomsservice.....	-122.000	-119.608
Trappevask.....	-164.000	-159.096
Øvrig renholdelse.....	-53.000	-51.222
Vinterberedskab.....	-25.000	-17.418
Reparationer og vedligeholdelse.....	-1.058.000	-1.847.731
Administration.....	-160.000	-154.986
Moms af administration.....	-40.000	-38.747
Handelsværdiurdering.....	-15.000	-13.125
Revision.....	-38.000	-37.000
Opstilling og trykning af regnskab, BDO.....	-3.000	-3.750
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	-37.000	-35.219
Revision, tidligere år.....	0	-1.250
PBS og Dataløn.....	-10.000	-9.758
Telefon-/internetudgifter.....	-10.000	-9.551
Øvrige foreningsudgifter.....	-8.000	-7.059
Porto og gebyrer.....	-17.000	-16.876
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-15.000	-14.337
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	-20.000	-19.200
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-63.000	-72.573
Afskrivninger.....	-34.000	-35.694
Finansielle indtægter.....	0	10.813
Prioritetsrenter.....	-1.898.000	-2.092.103
Finansielle omkostninger.....	0	-130.282
Ekstraordinære poster.....	0	-91.432
Udgifter i alt.....	4.988.000	6.109.450
ÅRETS RESULTAT.....	689.000	1.577.947
Afdrag på prioritetsgæld.....	-689.000	-3.806.335
Nettoresultat.....	0	-2.228.388
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	34.000	
Likvid beholdning, primo.....	170.188	
Likvid beholdning, ultimo.....	204.188	